Kredin Sdn Bhd v Asia Vest Equity Sdn Bhd dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — SAMAN PEMULA NO D1–24–111 TAHUN 1993
MOHD GHAZALI H
2 DISEMBER 1999

Undang-Undang Tanah *— Jualan tanah — Kaveat — Kemasukan — Kemasukan kaveat keuda kewujudan kaveat pertama — Pengkaveat adalah pemilik berdaftar dan penggadai ingkar — Sama ada pengkaveat mempunyai kepentingan kaveat — Kanun Tanah Negara 1965 s 323(1)(a)*

Responden pertama telah memberi pinjaman kepada pemohon ('Kredin') yang dijaminkan dengan gadaian ke atas tanah yang dimiliki oleh Kredin ('tanah tersebut'). Kredin telah gagal mematuhi syarat-syarat pinjaman dan responden pertama telah memulakan prosiding halang tebus terhadap tanah tersebut dan perintah jualan telah diberikan oleh mahkamah. Kredin telah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut ('kaveat pertama'). Semasa kaveat pertama masih wujud, Kredin telah memasukkan satu lagi kaveat ke atas tanah tersebut ('kaveat kedua'). Sementara itu, responden kedua telah menawar dan berjaya membeli tanah tersebut pada lelong awam yang diadakan. Kaveat pertama telah dibatalkan oleh mahkamah atas permohonan responden kedua. Responden kedua kemudiannya memohon supaya kaveat kedua dibatalkan dengan serta-merta atas alasan-alasan berikut: (i) dalam memasukkan kaveat kedua Kredin telah menggunakan alasan yang sama seperti yang digunakan dalam memasukkan kaveat yang pertama, bertentangan dengan peruntukan s 329(2) Kanun Tanah Negara 1965 ('Kanun tersebut'); dan (ii) Kredin adalah pemilik berdaftar tanah tersebut dan oleh itu tidak ada kepentingan yang boleh dikaveat, berdasarkan kepada peruntukan s 323(1) Kanun tersebut.

Diputuskan, membenarkan permohonan responden kedua:

(1) Soalan sama ada tindakan Kredin memasukkan kaveat kedua itu berlawanan dengan s 329(2) Kanun tersebut tidak merupakan isu yang seharusnya diputuskan dalam permohonan ini. Kredin telah memasukkan kaveat kedua itu semasa kaveat pertama itu wujud atau belum diketepikan oleh mahkamah. Sama ada keputusan pendaftar membenarkan kemasukan kaveat kedua itu adalah salah atau berlawanan dengan s 329(2) Kanun tersebut tidak timbul di peringkat permohonan ini. Apa yang ditegah dalam peruntukan itu ialah pendaftar tidak boleh melayan apa-apa permohonan untuk memasukkan suatu kaveat selanjutnya mengenai tanah jika ianya didasarkan kepada tuntutan yang serupa sepertimana permohonan yang dahulunya didasarkan (lihat ms 480G–481A–C).

(2) Seksyen 323(1)(a) Kanun tersebut memperuntukkan orang atau badan yang menuntut hakmilik atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar kepada mana-mana tanah bermilik atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian boleh meminta satu kaveat persendirian dimasukkan. Fakta menunjukkan Kredin merupakan seorang penggadai mengingkar dan oleh itu telah terhenti daripada menjadi orang yang boleh menuntut hakmilik kepada tanah tersebut sebaik sahaja jualan dilaksanakan secara sah melalui lelong. Kesan jualan melalui lelong itu adalah Kredin telah menurun takhta haknya selaku pemilik berdaftar kepada tanah tersebut dalam memihak pemegang gadaian dan oleh ituperkara-perkara yang berlaku selepas penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong seharusnya jatuh di bawah pengendalian pemegang gadaian, iaitu ianya tidak lagi ada kena-mengena dengan penggadai. Setelah penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong, penggadai pengingkar merupakan hanya seorang pemilik berdaftar atas nama sahaja dalam dokumen hakmilik daftaran tertakluk kepada hak pemegang gadaian untuk menguruskan tanah tersebut. Mahkamah mendapati Kredin tidak merupakan pihak yang jatuh di bawah tujuan s 323(1)(a) Kanun tersebut (lihat ms 481C–G).

(3) Seorang pemilik berdaftar tanah tidak layak memasukkan kaveat persendirian ke atas tanahnya sendiri kecuali jika ia boleh menunjukkan keadaan yang dengan jelasnya menimbulkan suatu kepentingan dalam tanah itu selain daripada hakikat bahawa ia adalah pemilik berdaftar. Beban membukti terletak kepada Kredin selaku pengkaveat untuk memuaskan mahkamah ia mempunyai suatu kepentingan dalam tanah tersebut dan Kredin tidak membuktikan demikian (lihat ms 482A).

[English summary

The first respondent had granted a loan to the applicant ('Kredin') which was secured by a charge on a land owned by Kredin ('the said land'). Kredin failed to comply with the conditions of the loan and the first respondent commenced a foreclosure proceeding against the land and order for sale was granted by the court. Kredin entered a private caveat on the said land ('the first caveat'). During the existence of the first caveat, Kredin entered into another caveat on the said land ('second caveat'). Meanwhile, the second respondent had bidded and succeeded in buying the said land in the public auction held. The first caveat was revoked by the court upon apllication by the second respondent. The second respondent further applied that the second caveat be revoked based on these reasons: (i) in entering into the second caveat Kredin had used the same ground which was used for in the first caveat, contrary to the provision of s 329(2) of the National Land Code 1965 (the Code'); and (ii) Kredin was the registered owner of the said land and therefore had no caveatable interest, according to s 323(1) of the Code.

Held, allowing the second respondent's application: A

(1) The question whether the action of Kredin in entering the second caveat was contrary to s 329(2) of the Code was not an isuue which ought to be decided in this application. Kredin had entered a second caveat whilst the first caveat existed or had not been revoked by the court. Whether the decision of the registrar in B allowing the second caveat to be entered was wrong or contrary to s 329(2) of the Code did not arise at this stage of the application. What was not allowed in the provision was that the registrar could not entertain any application to enter into another caveat relating to land if it was based on a similar claim as the previous application was based on (see pp 480G–481A–C). C

(2) Section 323(1)(a) of the Code provides that a person or body claiming title or any interest which is registrable to any land title or any interest to a title or interest thereof can apply for a private caveat to be entered. The fact showed that Kredin was a chargor in default and therefore had ceased to be a person who could claim D title of the said land as soon as the sale was executed validly by auction. The effect of the sale through the auction was that Kredin had vested its right as the registered owner of the said land in favour of the chargee and therefore matters which occured after the sale was executed validly by auction sould fall under the management of the chargee, ie it no more had anything to do with the chargor. After E the sale was validly executed by auction, the chargor in default was only a registered owner on name in the register document of title subject to the right of the chargee to manage the said land. The court found Kredin not to be a party which fall under the purpose of s 323(1)(a) of the Code (see p 481C–G). F

(3) A registered owner of a land has no right to enter a private caveat on his own land unless if he could show a situation which there clearly arise an interest in the said land other than the fact that he was a registered owner. The burden of proof is on Kredin as the caveator to satisfy the court it has an interest in the said land and Kredin could not prove as such (see p 481I–482A).] G

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kaveat secara am, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed 1999 Reissue) perenggan-perenggan 2904–2916.

Kes-kes yang dirujuk H

Damodaran v Vasudeva [1974] 1 MLJ 128 (dirujuk)

J Raju v Kwong Yik Bank Bhd [1994] 2 MLJ 408 (dirujuk)

Lee Kim Guan v Malayan Produce Co Sdn Bhd [1993] 2 AMR 29 1259 (dirujuk)

Saw Cheng Boon v Mohd Farook b Shaik Mohaidin [1995] 3 AMR I 2253 (refd)

Trans-Summit Sdn Bhd v Chun Nyook Lin [1995] 3 MLJ 247 (dirujuk)

Perundangan yang dirujuk

Akta Bank (Akta 102) 1973 s 24A
Kanun Tanah Negara ss 323(1)(a), 326(3), 327(1), 329(2)

T Gunaseelan (*Jayaraman, Ong & Co*) bagi pihak pemohon.
Lambert Rasa-Ratnam (*Sean HM Yeow* with him) (*Lee Hishamuddin*) bagi pihak responden kedua.

Mohd Ghazali H:

Latar belakang

(1) Dalam tahun 1983, responden pertama, sebuah syarikat tempatan, telah memberi pinjaman sebanyak RM10j kepada pemohon yang merupakan sebuah syarikat tempatan juga ('Kredin'); pinjaman itu dijamin oleh gadaian ke atas tanah-tanah yang dimiliki oleh Kredin dan dikenali sebagai CT No 11630 Lot No 191 Seksyen 63, Kuala Lumpur, CT No 11632 Lot No 193 Seksyen 63, Kuala Lumpur dan CT No 11634 Lot No 195 Seksyen 63, Kuala Lumpur ('tanah-tanah itu').

(2) Dalam tahun 1984, berpunca daripada keingkaran Kredin mematuhi syarat-syarat pinjaman, responden pertama telah memulakan prosiding halang tebus terhadap tanah-tanah itu melalui saman pemula No F1058 Tahun 1984 di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dan selanjutnya perintah jualan telah diberi oleh mahkamah pada 18 Mac 1985.

(3) Dalam bulan Mei 1988, mendasarkan perintah letakhak di bawah s 24A Akta Bank 1973 (Akta 102) yang diberi oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dalam saman pemula No D2–31–96–1988, keseluruhan pengusahaan responden pertama telah diletakhak pada responden kedua.

(4) Pada 18 Jun 1993 Kredin telah memasuk kaveat sendirian pada tanah-tanah itu melalui Penyerahan No 6793/93 ('kaveat pertama').

(5) Pada 22 Jun 1993, Kredin memfail saman pemula ini dan menuntut terhadap responden-responden perintah-perintah berikut:

(i) perintah meletak hak bertarikh 28 Mei 1988 melalui saman pemula No D2–31–96–88 tersebut diketepikan;

(ii) wang berjumlah RM10j yang dibayar oleh responden kedua kepada responden pertama sebagai balasan kepada pindahmilik di atas gadaian bertarikh 31 Mei 1993 dibayar masuk dalam mahkamah oleh responden pertama sementara menunggu keputusan semasa perwakilan oleh pihak berkuasa berkenaan;

(iii) bahawa lesen bank yang diluluskan kepada responden kedua dibatalkan;

(iv) bahawa kerugian akan diberikan kepada Kredin yang ditaksirkan oleh penolong kanan pendaftar menurut kepada pertanyaan yang ditetapkan untuk sepenuhnya kepada kesalahan berbangkit

di atas perbuatan yang diambil oleh responden-responden terhadap Kredin; A

(v) bahawa apa-apa sekat tebus atas tanah-tanah itu diketepikan sementara menunggu keputusan perkara ini.

(6) Pada 12 Julai 1993, setelah beberapa lelong awam yang tidak berhasil, satu lelong awam telah diadakan dan responden kedua tawar-menawar dan berjaya membeli tanah-tanah itu. B

(7) Dalam bulan Februari 1997, iaitu semasa kaveat pertama itu masih wujud, Kredin telah memasuk satu lagi kaveat sendirian pada tanah-tanah itu melalui Penyerahan No 1514/97 ('kaveat kedua').

(8) Akibat kewujudan kaveat-kaveat itu, responden kedua tidak dapat mendaftar diri mereka sebagai pemilik berdaftar. C

(9) Pada 31 Julai 1997, atas permohonan responden kedua, mahkamah ini telah perintah kaveat pertama itu dikeluarkan dan dibatalkan.

Melalui saman dalam kamar ini (lamp 92) yang difailkan pada 11 Mei 1999, responden kedua memohon perintah-perintah seperti berikut: D

(a) bahawa kaveat kedua itu dikeluarkan dan dibatalkan dengan serta-merta;

(b) Kredin, ejen-ejennya dan/atau pekerja-pekerjanya dihalang dari memasuki sebarang kaveat selanjutnya atas tanah-tanah itu;

(c) ganti rugi untuk ditaksirkan; E

(d) kos permohonan ini dibayar oleh Kredin kepada responden kedua.

Alasan-alasan yang dikemukakan oleh responden kedua bagi permohonan ini adalah seperti berikut:

(i) responden kedua adalah pemegang gadaian berdaftar tanah-tanah itu dan juga pembeli di lelongan awam; F

(ii) Kredin selaku pemilik berdaftar tanah-tanah itu tidak mempunyai apa-apa kepentingan yang boleh dikaveatkan;

(iii) tidak terdapat apa-apa isu serius yang perlu dibicarakan dan imbangan kemudahan adalah untuk mengeluarkan dan membatalkan kaveat kedua itu. G

Pada 30 Oktober 1999 saya telah membenarkan permohonan responden kedua (lamp 92) dan memberi perintah seperti dipohon, iaitu:

(1) bahawa kaveat kedua itu dikeluarkan dan dibatalkan dengan serta-merta; H

(2) bahawa Kredin, ejen-ejennya dan/atau pekerja-pekerjanya dihalang dari memasuki sebarang kaveat selanjutnya pada tanah-tanah itu;

(3) kos permohonan ini dibayar oleh Kredin kepada responden kedua.

Terhadap keputusan itu Kredin telah merayu ke Mahkamah Rayuan. I

Dalam hujahnya, peguam responden kedua menegas kaveat kedua itu seharusnya dikeluarkan atas alasan-alasan berikut:

A (a) dalam memasukkan kaveat kedua itu Kredin telah menggunakan alasan yang sama seperti yang digunakan dalam memasuk kaveat pertama itu;

(b) Kredin adalah pemilik berdaftar tanah itu dan oleh itu tidak ada kepentingan yang boleh dikaveat;

B (c) tiada apa-apa isu serius yang perlu dibicarakan dalam tindakan ini.

Mengenai alasan pertama di atas, peguam responden kedua mendesak tindakan Kredin memasukkan kaveat kedua itu atas alasan yang sama merupakan penyalahgunaan proses. Bagi menyokong pendiriannya, peguam telah merujuk kepada s 329(2) Kanun Tanah Negara 1965 C ('Kanun tersebut') yang berbunyi:

> Where the court has ordered the removal of any private caveat under s 327, or has refused an application under sub-s (2) of s 326 for an extension of time with respect to any such caveat, or where the registrar has removed any caveat pursuant to sub-s (3) of s 326, the registrar shall not entertain any application for the entry of a further caveat in respect of the land or interest in question if D it is based on the like claim as that on which the former one was based.

Berkaitan dengan ini, peguam merujuk kepada kes *Damodaran v Vasudeva* [1974] 1 MLJ 128. Dalam kes itu, soalan di hadapan mahkamah ialah sama ada adalah berpatutan di bawah Kanun tersebut bagi dua kaveat sendirian diterbitkan atas permohonan pihak yang sama mengenai tanah yang sama E dan didasarkan kepada tuntutan yang serupa sepertimana permohonan yang dahulunya didasarkan. Di ms 129–130 nas itu, Syed Agil Barakbah H berkata:

> The provisions of s 329(2) requires scrutiny. It disallows the registrar to entertain any application for the entry of a further caveat if it is based on the F like claim as that on which the former was based in cases where the court has ordered the removal of the former or has turned down an application for extension of time. The sub-section may be construed as to enable another caveat to be entered provided it is based on different grounds from the former and after the former caveat has ceased to exist. In other words, it is not a renewal, revival or continuance of the former; it speaks of an entirely separate caveat distinct from the other. In the light of the above, and construing the G relevant provisions of the code as a whole as regards the subject, the only natural and logical construction that can be given by way of analogy is that they do not envisage the issue of a caveat when one is still in existence and the more so, on the same grounds. To construe otherwise will contravene the real intention of Parliament and tend to oust the jurisdiction and power of the court under s 326 which arise in this case. If the law is allowed to be H circumvented by recognising the second caveat the result will undoubtedly be an overlapping of caveats on the same land, on the same ground and by the same caveator.

Mendasarkan nas di atas, peguam responden kedua mendesak mahkamah mengeluarkan dan batalkan kaveat kedua itu.

I Berkaitan dengan alasan keduanya, peguam responden kedua hujah tidak dipertikaikan bahawa Kredin adalah pemilik berdaftar tanah itu semasa kaveat kedua itu dimasukkan. Walau apa pun, ia mendesak seorang

pemilik berdaftar tidak boleh mengkaveat tanahnya sendiri. Peguam kemudian merujuk kepada s 323(1) Kanun tersebut yang berbunyi — A

> The persons and bodies at whose instance a private caveat may be entered are:
>
> (a) any person or body claiming title to, or any registrable interest in, any alienated land or any right to such title or interest;
>
> (b) any person or body claiming to be beneficially entitled under any trust affecting any such land or interest; and B
>
> (c) the guardian or next friend of any minor claiming to be entitled as mentioned in para (b).

Peguam hujah Kredin, selaku pemilik berdaftar, tidak jatuh di bawah tujuan s 323(1)(a) Kanun tersebut memandangkan ia tidak mempunyai kepentingan dalam tanah-tanah itu yang boleh dikaveat. Peguam menjelas Kredin ialah pemilik berdaftar tanah-tanah itu dan ia bukan merupakan orang atau badan yang menuntut hakmilik atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar dalam tanah-tanah itu atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian. Bagi menyokong hujahnya, peguam merujuk kepada, antara lain, kes *Saw Cheng Boon v Mohd Farook b Shaik Mohaidin* [1995] 3 AMR 2253. Dalam kes itu, isu di hadapan mahkamah adalah sama ada seorang pemilik berdaftar boleh memasuk kaveat sendirian pada tanahnya. Dalam keputusannya Vincent Ng H berkata oleh kerana kaveat diwujud oleh statut, ianya boleh dimasuk hanya oleh orang atau badan yang mempunyai hak berbuat demikian oleh statut itu. Oleh itu, isu yang hendak diputuskan itu bergantung kepada pentafsiran mahkamah mengenai s 323(1)(a) Kanun tersebut. Di bawah peruntukan itu, orang atau badan yang mempunyai hak untuk memasuk kaveat sendirian adalah mana-mana orang atau badan yang menuntut hakmilik, atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar, kepada mana-mana tanah bermilik atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian. Hakim itu mendapati (di ms 2256): C D E F

> The words used here are crystal clear, simple and in exact terms. Hence, I wholly agree with and support the ratio decidendi of LC Vohrah in the case of *Eu Finance Berhad v Island Sdn Bhd, (M & J) Frozen Food Sdn Bhd, Intervenor* [1989] 1 MLJ 195 which ran as follows:
>
> > '... in my view, a person who relies on his status as registered owner must necessarily be a person already possessing title or interest in the land and not merely a person claiming title to or any interest in that land and must as matter of logic have been excluded by the language of s 323(1).' G
>
> As has been succinctly put by the learned author Judith E Sihombing in her National Land Code (1981 Ed) at p 594, 'one difficulty involved is that of deciding his standing under s 323 for he is not "claiming" title to the land: title is already his'. H

Seterusnya hakim itu berkata (di ms 2257):

> As s 323(1)(a) clearly and unambiguously provides that only a person or body claiming title to or any registrable interest in any alienated land or any right to any such title or interest, may caveat the land, surely, for a person who had filed a suit concerning his land to logically claim that he is in a position of one claiming title or any registrable interest in such land, would entail an I

A unwarranted stretch of language, since he is already the legal owner of the title, and as such legal owner, the question of 'any right to any such title or interest' also could not possibly arise.

Walau apa pun, peguam responden kedua menarik perhatian mahkamah kepada, antara lain, kes *J Raju v Kwong Yik Bank Bhd* [1994] 2 MLJ 408 di B mana Mahkamah Agung mendapati seorang penggadai ada kepentingan yang boleh dikaveat jika ia boleh memuaskan mahkamah bahawa tuntutannya kepada kepentingan dalam tanah berkenaan boleh menimbulkan soalan serius yang hendak seharusnya dibicarakan. Dalam kes itu Mahkamah Agung memutuskan apabila satu permohonan dibuat di bawah s 327 Kanun tersebut untuk membatalkan satu kaveat, beban bukti C adalah pada pengkaveat untuk meyakinkan mahkamah bahawa ia ada kepentingan yang boleh dikaveat pada tanah itu bagi maksud s 323(1). Mahkamah mendapati sesuatu yang dikatakan hak, berbeza dengan hak yang telah dibuktikan, terhadap kepentingan yang boleh didaftarkan adalah memadai untuk memasukkan satu kaveat sendirian.

D Mengenai kes *J Raju* itu, Siti Norma Yaakob H dalam kes *Trans-Summit Sdn Bhd v Chun Nyook Lin* [1995] 3 MLJ 247 berpendapat apa yang dinyatakan dalam kes *J Raju* itu adalah bahawa hanya relif pengisytiharan yang menjejaskan hak-hak di bawah Kanun boleh memberi justifikasi kepada sesuatu pihak untuk memasukkan kaveat untuk melindungi tanahnya.

E Dalam permohonan Kredin untuk memasukkan kaveat pertama itu, surat akuan mereka yang dimajukan bersama permohonan kaveat bertarikh 18 Jun 1993 yang dibuat melalui seorang pengarahnya, satu KR Jayaraman, antara lain, berbunyi:

> 1 I enclose herewith a copy of originating summons I have caused to be F filed in Kuala Lumpur High Court together with my supporting affidavit (without exhibits) marked 'ASD-1' collectively.
>
> 2 Pending final disposal of the said orginating summons I hereby enter this caveat to protect the registrable interest of the registered proprietor.

Dalam permohonan untuk memasukkan kaveat kedua itu, surat akuan G berkanun Kredin yang dimajukan bersama permohonan kaveat bertarikh 21 Februari 1997 dan dibuat melalui pengarahnya yang sama, antara lain, berbunyi:

> The Applicant has filed an action against Asiavest Equity Sdn Bhd and Intradagang Merchant Bankers (M) Bhd (the first and second defendants in H Kuala Lumpur High Court Originating Summons No D1–24–111–93).
>
> A copy of the originating summons whereof is annexed herewith marked 'ASD-1' which action is pending. The applicant is entering by way of reiteration and for the sake of clarity and to avoid any issues whatsoever) to protect its caveatable interest, ie its registered proprietorship of the properties comprised in CT No 11630 (Geran No 27037) for Lot 191, CT No 11632 I (Geran No –) for Lot 93 and CT No 11634 (Geran No 27036) for Lot 195 all of Section 63, Town of Kuala Lumpur from being lost and/or dissipated pending due determination of the aforesaid action in view of the unlawful conduct and fraud perpetrated by the said defendants, and in law

necessitating, inter alia, the instrument of transfer of charge dated 3 May 1993 null, void and of no effect in any event whatosever, and to maintain the status quo to prevent irreparable damage to the applicant without prejudice to all right, title and entitlement of the applicant whatsoever.

Seksyen s 327(1) Kanun tersebut dengan jelas memperuntukkan mana-mana orang atau badan yang musykil oleh kerana wujudnya satu kaveat sendirian bolehlah pada bila-bila masa memohon kepada mahkamah untuk suatu perintah pemotongan, dan mahkamah (dengan bertindak, jika keadaan menghendaki sedemikian, ex parte) bolehlah membuat apa-apa perintah atas permohonan itu sepertimana yang difikirkannya adil. Fakta yang terdapat dalam kes ini dengan jelas menunjuk pada 18 Mac 1985, berpunca daripada keingkaran Kredin mematuhi syarat-syarat pinjaman, perintah jualan terhadap tanah-tanah itu telah diberi oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dalam Saman Pemula No F1058 Tahun 1984. Berikutnya dalam bulan Mei 1988, mendasarkan perintah letakhak di bawah s 24A Akta Bank 1973 yang diberi oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dalam saman pemula No D2–31–96–1988, keseluruhan pengusahaan responden pertama telah diletakhak pada responden kedua dan bahawa pada 12 Julai 1993 melalui lelongan awam, responden kedua tawar-menawar dan berjaya membeli tanah-tanah itu. Kedua-duanya perintah letakhak tersebut dan perintah jualan kekal.

Dalam hujahnya bagi menentang permohonan responden kedua, peguam Kredin akui perintah jualan itu kekal. Peguam juga akui tidak ada pertikaian yang timbul di antara responden pertama dan kedua tentang perintah jualan itu. Ia kemudian menjelas apa yang dipertikaikan oleh Kredin ialah terhadap peristiwa yang berlaku selepas perintah jualan diberi, iaitu, beberapa perkara yang tidak wajar telah dilakukan dan oleh itu soalan yang timbul ialah sama ada alasan yang diberi bagi memasuk kaveat kedua itu berbeza daripada alasan yang diberi bagi memasuk kaveat pertama itu. Ia mendesak alasan yang diberi dalam kedua-dua permohonan berbeza.

Pada pendapat saya, soalan sama ada tindakan Kredin memasuk kaveat kedua itu berlawanan dengan s 329(2) Kanun tersebut tidak merupakan isu yang seharusnya diputuskan dalam permohonan ini. Seksyen 329(2) itu memperuntukkan jika mahkamah:

(1) telah memerintah pemotongan mana-mana kaveat sendirian di bawah s 327; atau

(2) telah menolak satu permohonan di bawah seksyen kecil (2) s 326 untuk lanjutan masa mengenai mana-mana kaveat sedemikian; atau

(3) di mana pendaftar telah menarik balik mana-mana kaveat menurut s 326(3),

Pendaftar janganlah hendaknya melayan apa-apa permohonan untuk permasukan suatu kaveat selanjutnya mengenai tanah atau kepentingan dalam persoalan jika ianya didasarkan kepada tuntutan yang serupa sepertimana permohonan yang dahulunya didasarkan.

Apa yang telah berlaku dalam kes ini ialah Kredin telah memasuk kaveat kedua itu semasa kaveat pertama itu wujud atau belum diketepikan

oleh mahkamah. Sama ada keputusan pendaftar membenarkan kemasukkan kaveat kedua itu adalah salah atau berlawan dengan s 329(2) Kanun tersebut tidak timbul di peringkat permohonan ini. Apa yang ditegah dalam peruntukkan itu ialah pendaftar janganlah hendaknya melayan apa-apa permohonan untuk permasukan suatu kaveat selanjutnya mengenai tanah atau kepentingan dalam persoalan jika ianya didasarkan kepada tuntutan yang serupa sepertimana permohonan yang dahulunya didasarkan. Pada saya, isu yang perlu diputuskan dalam permohonan ini ialah sama ada Kredin, dalam keadaan yang telah dibincangkan, jatuh di bawah tujuan s 323(1)(a) Kanun tersebut.

Seksyen 323(1)(a) Kanun tersebut memperuntukkan orang atau badan yang menuntut hakmilik, atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar kepada mana-mana tanah bermilik atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian boleh meminta satu kaveat sendirian dimasukkan. Fakta menunjuk Kredin merupakan seorang penggadai mengingkar dan oleh itu, pada saya, telah terhenti daripada menjadi orang yang boleh menuntut hakmilik kepada tanah-tanah itu sebaik sahaja jualan dilaksanakan secara sah melalui lelong. Kesannya jualan melalui lelong itu adalah Kredin telah menurun takhta haknya selaku pemilik berdaftar kepada tanah-tanah itu dalam memihak pemegang gadaian dan oleh itu perkara-perkara yang berlaku selepas penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong seharusnya jatuh dibawah pengendalian pemegang gadaian, iaitu, ianya tidak lagi kena-mengena dengan penggadai. Jika ini bukan kesannya, hak pemegang gadaian selaku penjual akan terbuka kepada gangguan oleh penggadai mengingkar. Pada pendapat saya, setelah penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong, penggadai pengingkar merupakan hanya seorang pemilik berdaftar atas nama sahaja dalam dokumen hakmilik daftaran tertakluk kepada hak pemegang gadaian untuk mengurus tanah itu. Seperti telah dikata oleh Abdul Hamid bin Hj Mohd H dalam kes *Lee Kim Guan v Malayan Produce Co Sdn Bhd* [1993] 2 AMR 1259 di ms 1261–1262:

> Now, what is the position of a chargor who on record remained the registered proprietor after the sale is concluded? First, let me say here that the sale is concluded the moment the hammer is struck, not when the balance of the purchase price is paid. I agree with the view that once the sale is concluded, the registered proprietor ceases to have any more claim to title or interest in the land or any right to such title or interest. It follows therefore, that once the sale is concluded he is not entitled to caveat the land.

Saya mendapat Kredin tidak merupakan pihak yang jatuh di bawah tujuan s 323(1)(a). Saya juga bersependapat dengan pandangan bahawa seorang pemilik berdaftar tanah tidak layak memasukkan kaveat sendirian ke atas tanahnya sendiri kecuali jika ia boleh menunjukkan keadaan yang dengan jelas menimbulkan suatu kepentingan dalam tanah itu selain daripada hakikat bahawa ia adalah pemilik berdaftar. Beban membukti terletak kepada Kredin selaku pengkaveat untuk memuaskan mahkamah ia mempunyai suatu kepentingan dalam tanah-tanah itu dan Kredin tidak membuktikan demikian. Kredin hanya memajukan alasan bahawa permohonan untuk memasuk kaveat kedua itu didasarkan atas pendirian

yang berlainan dan bahawa apa yang dituntut oleh mereka ialah mengenai apa yang berlaku selepas penjualan melalui lelong awam itu. Adalah menjadi pendirian Kredin juga bahawa mereka mempunyai hak untuk mendesak peruntukan-peruntukan Kanun dan Akta Bank dituruti oleh responden-responden.

Seperti telah dibincang di atas, kesannya jualan melalui lelong itu adalah Kredin telah menurun takhta haknya selaku pemilik berdaftar dan oleh itu perkara-perkara yang berlaku selepas penjualan jatuh di bawah pengendalian pemegang gadaian. Kredin selaku penggadai mengingkar tidak boleh menggangu pemegang gadaian setelah penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong. Pertikaian yang ditimbul oleh Kredin yang berbentuk perkara-perkara yang berlaku selepas penjualan tidak memberinya keupayaan untuk memasuk kaveat kedua itu dan memandangkan demikian, saya telah membenarkan permohon responden kedua dengan kos.

Permohonan responden kedua dibenarkan.

Dilaporkan oleh Jafisah Jaafar